LACVNIS. ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CABEZA LA VACA (BADAJOZ).

MODIFICACIONES PUNTUALES EN DETERMINADOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL.

PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CABEZA LA VACA.

ARQUITECTO REDACTOR:
LUIS D. SÁNCHEZ BARBERO.

LACVNIS. ARQUITECTURA Y URBANISMO .
C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

.MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CABEZA LA VACA (BADAJOZ).

MODIFICACIONES PUNTUALES EN DETERMINADOS ARTICULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL.

.INDICE.

1.- AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS.-
2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.-
2.1.- ANTECEDENTES. LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL EN EL SECTOR PRODUCTIVO AGROALIMENTARIO.-
2.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-
3.- LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. SU NATURALEZA Y SENTIDO.
3.1.- LA PLANTA SEMISÓTANO.-
3.2.- LAS ALTURAS DE PLANTA Y LA ALTURA GLOBAL DE LA EDIFICACIÓN.-
3.3.- LA OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD MÁXIMAS DE PARCELA.-
4.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.-
4.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO LOCAL.-
- Artículo 8.
4.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LSOTEX 15/2.001.-
- Artículo 82.
- Artículo 80.
4.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RPLANEX 7/2.007.-
- Artículo 104.
- Artículo 105.
- Artículo 106.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

5.- LOS TEXTOS DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES A MODIFICAR.

5.1.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 70.

5.2.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 71.

5.3.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 72.

5.4.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 73.

5.5.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 79.

5.6.- TITULO II. CAPITULO VI. ARTÍCULO 98.

5.7.- TITULO III. CAPITULO VI. ARTÍCULO 121.

6.- CONCRECIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS SOBRE LOS TEXTOS DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES.

6.1.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 70.

6.2.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 71.

6.3.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 72.

6.4.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 73.

6.5.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 79.

6.6.- TITULO II. CAPITULO VI. ARTÍCULO 98.

6.7.- TITULO III. CAPITULO VI. ARTÍCULO 121.

7.- LOS TEXTOS FINALES DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS RBANÍSTICAS YA MODIFICADAS.

7.1.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 70.

7.2.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 71.

7.3.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 72.

7.4.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 73.

7.5.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 79.

7.6.- TITULO II. CAPITULO VI. ARTÍCULO 98.

7.7.- TITULO III. CAPITULO VI. ARTÍCULO 121.

LACVNIS. ARQUITECTURA Y URBANISMO .
C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

.MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CABEZA LA VACA (BADAJOZ).

MODIFICACIONES PUNTUALES EN DETERMINADOS ARTICULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL.

.MEMORIA GENERAL DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.- AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.M.-

Se redacta la presente modificación puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la localidad de Cabeza la Vaca (Badajoz), consistentes en la modificación de determinados artículos del texto de las actuales Normas Urbanísticas que afectan al suelo urbano de uso industrial local, por encargo de Dña. Rosa María Fabián Romero, con NIF nº: 80.040.019-L, que actúa como alcaldesa y representante legal del Excmo. Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, promotor de la modificación, cuyo CIF es P-0602400-D y cuya dirección es C/ del Medio, nº: 1 de ese municipio.

El presente documento de modificación puntual del planeamiento local, se redacta por el arquitecto Luis D. Sánchez Barbero y se entrega al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca con el fin de iniciar del proceso que lleve, tras los legales trámites de publicación y audiencia, a la aprobación definitiva y posterior publicación de los contenidos urbanísticos del mismo, actos que le darán plena vigencia legal. En ese sentido, como administración local que promueve la redacción de esta modificación de planeamiento, el Ayuntamiento de Cabeza la Vaca concreta con ella su interés en que esos contenidos se aprueben definitivamente y sienten con ello, las bases que permitan la implantación de determinados procesos de producción agroalimentaria en el suelo urbano local calificado como de uso industrial.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

La solución planteada en este documento, que modifica puntualmente determinados artículos del texto de las Normas Urbanísticas vigentes, responde a un periplo de estudios y reuniones entre el redactor de esta modificación, la alcaldía municipal, los servicios técnicos urbanísticos municipales y representantes legales de asociaciones locales que aglutinan a empresarios dedicados a la producción y desarrollo del sector agroalimentario en la localidad.

Dicho proceso que culmina ahora con una nueva redacción de dicho articulado, intenta conseguir por un lado, dar cabida en el planeamiento local a edificios e instalaciones que han de acoger en suelo urbano nuevos procesos productivos agroalimentarios, que cada día son más específicos y que deben cumplir además con las exigencias que la propia Comunidad Autónoma impone para los mismos a través de sus normativas sectoriales. Y por otro y más importante aún, permitir la generación en suelo urbano de procesos industriales que aumenten la producción y mejoren sus rentabilidades sin minorar su calidad tradicional, aspectos claves hoy día en el sector, que deben verse reflejados en las normativas urbanísticas que a la postre son las que permitirán hacer realidad estas nuevas tendencias productivas.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.

Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.-

2.1.- ANTECEDENTES. LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL EN EL SECTOR PRODUCTIVO AGROALIMENTARIO.-

La modificación puntual tiene como punto de partida, la realidad actual del mundo sectorial de la producción agroalimentaria y su relación con los nuevos procesos en cadena e industrializados de transformación cárnica, de la leche y otros productos derivados del ganado porcino, ovino y caprino. Estas nuevas dinámicas, desarrolladas a través de instalaciones que desde el punto de vista técnico y formal se diseñan y dirigen en su implantación por profesionales especializados, tienen en la tipología edificatoria su clave fundamental, ya que de sus posibilidades y niveles de exigencia urbanística y normativa depende que se puedan o no llevar a cabo en ella estos nuevos métodos de producción industrial.

Así, de modo fundamental las modernas industrias cárnicas del cerdo ibérico, en particular los secaderos de sus productos cárnicos, pero también las nuevas industrias de transformación de la leche ovina y caprina en sus series de productos lácteos, empiezan a generar determinadas incompatibilidades con los parámetros urbanísticos que las autorizan en suelo urbano de uso industrial y que definen las tipologías edificatorias en las que alojar esos procesos. Eso es debido a que a día de hoy los planeamientos redactados en la década de los años 90 del siglo XX se han quedado obsoletos a este respecto y no permiten la implantación racional de unas instalaciones que en su día eran impensables y que a fecha actual se deberían regir principalmente por las exigencias que su propia actividad les obliga a desarrollar y no por las imposiciones tipológicas o formales de la envolvente del espacio en que se genera el sistema productivo y menos, por parámetros anclados en desarrollos industriales de hace 2 décadas.

Así, a modo de ejemplo, las industrias cárnicas del cerdo ibérico, en su concepción actual y en particular las partes de los edificios que las albergan destinados a secaderos de productos cárnicos (jamones, paletas y embutidos), requieren la dotación de tecnologías avanzadas para su elaboración, concretadas fundamentalmente en

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

modernos sistemas de transporte y almacenamiento en edificios de altura libre de planta de hasta 5 m. Esa altura ha de ser constante en todas las plantas de cada edificio, con el fin de permitir el transporte de producto entre ellas durante las diferentes fases que caracteriza al largo proceso de curación de jamones y paletas, el cual puede alcanzar los 4 años de duración.

El diseño estructural de este tipo de edificios, con grandes luces entre apoyos, cargas elevadas, inexistencia de descuelgues en vigas gracias al uso del forjado reticular y soleras con pendientes hacia sumideros, implica a su vez cantos superiores de las estructuras de planta (más de 400 mm.), lo cual también influye, aunque en menor grado, en las necesidades de altura total de cada edificio. Todo ello implica unas necesidades mínimas de altura de planta, por razones tecnológicas, que condicionan la altura total del edificio a cumbrera, con necesidad de implantar al menos 2 plantas sobre el terreno y una planta semisótano bajo él, cuyo techo se debe sobre elevar 1,20 m. sobre la rasante exterior, para dar cabida a la existencia a muelles de carga y descarga.

Por otro lado y tal como se conciben este tipo de industrias en la actualidad, no son necesarios elementos tradicionales como patios interiores, ya que incluso el posicionamiento de vehículos durante la carga y la descarga ha de producirse bajo techo. Ello unido por un lado a la importancia de contar con la posibilidad de aprovechamiento máximo de cada parcela con el fin de tener espacio suficiente para contener durante un largo período de tiempo (hasta 4 años) cada pernil en proceso de transformación, sin perder capacidad productiva, y por otro, al hecho de que la ventilación necesaria se obtiene a menudo de forma artificial, hace que se precise de la mayor ocupación posible del terreno eliminando patios o zonas no edificadas que ya no tienen la utilidad de antaño.

Si como hemos dicho, el número de plantas óptimo en este tipo de industrias es 3 (nivel semisótano, nivel 0 y nivel +1, ya que es necesaria una planta semisótano para que ejerza las funciones de bodega, una planta baja que normalmente alberga las fases de salado y post-salado, tratamiento de producto, recepción y expedición, y una planta superior destinada a secadero natural en condiciones de buena ventilación), unimos esa

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

necesidad al nivel de ocupación requerido de hasta el 100% de la superficie de parcela para aumentar el aprovechamiento del sistema productivo, hace que el parámetro de edificabilidad también deba estar fijado de forma que no limite esas necesidades tecnológicas requeridas y anteriormente expuestas.

Por último y como se ha expuesto anteriormente, la planta semisótano tiene una función fundamental en el proceso productivo, debiendo estar suficientemente ventilada, por lo que no debe quedar limitada esta funcionalidad del edificio impidiéndose la construcción de ventanas en fachada, aspecto éste que debería ser permitido en el nuevo articulado de las condiciones edificatorias.

Este ejemplo que se ha desarrollado para el caso de industrias cárnicas, puede valer para entender la problemática que se desarrolla igualmente en los diferentes procesos productivos de los derivados de la leche u otros productos autóctonos y que requieren de normativas urbanísticas que permitan la implantación de tipologías edificatorias que alberguen sus propios y específicos procesos de transformación. Las limitaciones que el planeamiento pueda imponer a estos sistemas no tienen mucho sentido, ya que hacen del mismo un proceso inútil que minora la producción y la sostenibilidad empresarial, máxime cuando hablamos siempre de suelos calificados de uso industrial en el que el uso residencial no existe y cuya existencia se generó precisamente para acoger entre otras, este tipo de instalaciones.

Llegados a este punto, parece pues razonable que desde el ayuntamiento local se plantee la posibilidad de dar cabida en sus suelos calificados como de uso industrial a este tipo de cadenas productivas, primero por la importancia del sector en su municipio y la ya comentada demanda que éste requiere, segundo por dar respuesta a las necesidades de ampliación y regeneración de sus industrias y finalmente, por contar con suelos específicos en los que la producción que se consiga en sus instalaciones y edificios a construir, cuenten con la lógica flexibilidad que a día de hoy se requiere en los nuevos procesos productivos del sector agroalimentario.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

2.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

Conocidos los antecedentes que nos llevan a la redacción de este documento, el objeto de la presente modificación puntual del planeamiento local tiene como base la modificación puntual de las Normas Urbanísticas que componen el Documento nº: 4 de las Normas Subsidiarias vigentes, en aquellos artículos que afecten a la temática analizada y a la implantación de nuevos sistemas y procesos productivos agroalimentarios en el suelo calificado como de uso industrial. No se trata por lo tanto de alterar la clasificación del suelo, ni de recalificar los usos vigentes de los suelos urbanos actuales, sino de incorporar al texto de las Normas Urbanísticas nuevos parámetros (y/o modificar los ya existentes) con el fin de conseguir la necesaria flexibilidad normativa que permita alojar en el suelo industrial local este tipo de procesos e instalaciones tan cambiantes y renovados de manera frecuente y continua.

La idea del Ayuntamiento local es adecuar su planeamiento actual a la espera de una próxima redacción de un Plan General Municipal, para que en la década de los años 20 del siglo XXI su suelo industrial esté preparado para alojar y dar cabida a aquellas demandas productivas que el importante sector agroalimentario local necesite instalar en dichos suelos, aportando la flexibilidad oportuna a los parámetros normativos para que esos sistemas puedan renovarse y generarse en el municipio sin que su planeamiento suponga un impedimento a esa posibilidad.

Lógicamente, no se trata de que la flexibilidad buscada suponga una ausencia de control tipológico y edificatorio sobre las instalaciones y edificios a implantar en el suelo industrial local, sino solo de dar al planeamiento local un margen que le permita asumir futuros cambios en los edificios y parámetros edificatorios que desarrollen nuevas cadenas productivas, sin necesidad de ser modificarlo de forma continuada a medida que vayan apareciendo.

En la búsqueda de esta flexibilidad será fundamental implicar al Ayuntamiento local en el proceso y de forma concreta a sus servicios técnicos y urbanísticos, en la medida en que será en ellos donde recaiga la posibilidad de autorizar determinadas tipologías,

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

parámetros y diseños de edificios e instalaciones que se consideren necesarios en cada momento, atendiendo a la posible aparición de nuevas normativas sectoriales, de nuevas formas productivas e incluso de nuevos materiales y sistemas de construcción de edificios industriales. Prever toda la casuística será imposible, pero dejar margen de maniobra para que el Ayuntamiento local pueda gestionar y dar cabida en su municipio a nuevas iniciativas empresariales, parece algo lógico e incluso necesario a la vista de la intensidad y frecuencia con que cambian los procesos productivos y las necesidades de los edificios que los acogen.

De forma concreta, la modificación se centrará en los Títulos II y III de las Normas Urbanísticas vigentes, denominados respectivamente “Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo” y “Condiciones particulares en suelo urbano”. Y dentro de ellos, en algunos artículos de los Capítulos II y VI del Título II denominados respectivamente “Condiciones de volumen y edificabilidad” y “Condiciones estéticas y de composición” y del Capítulo VI del Título III denominado “Ordenanzas particulares de la Zona V Industrial”.

Veamos a continuación de forma pormenorizada el articulado a modificar y el por qué de dicha alteración, relacionándolo con los anteriores análisis realizados.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

3.- LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. SU NATURALEZA Y SENTIDO.

Como ya se ha determinado en puntos anteriores de esta memoria, las razones por las que se pretende modificar puntualmente la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias locales en el ámbito del actual suelo urbano calificado de uso industrial, es la de reorganizar determinados parámetros urbanísticos que dificultan a día de hoy la implantación de edificios e instalaciones que desarrollen nuevos modelos y sistemas de producción actualizados en el importante sector agroalimentario local.

La problemática que hoy podemos identificar para dicha implantación, se deriva de algunos artículos del texto de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente, cuya redacción coarta y limita posibilidades de implantación de determinados procesos industriales de producción, sin los cuales la vida y futuro empresarial del sector agroalimentario puede peligrar si no se modifican y actualizan. Recordemos que el planeamiento vigente fue aprobado a finales del siglo XX (1.998), hace 20 años, momento en el cual las técnicas productivas y de organización en procesos industriales eran muy diferentes y hoy quedan obsoletas, si se pretende ser competitivo y eficaz frente a la competencia empresarial del sector. Que el planeamiento urbanístico limite o complique la implantación de estas nuevas corrientes productivas carece de sentido, ya que las mismas son fundamentales para el desarrollo de este importante bastión de la economía local, que vería complicada su permanencia si no se corrige y actualiza.

De manera concreta, la modificación planteada establece varias acciones puntuales sobre el articulado vigente de las Normas Urbanísticas, encaminadas a resolver o desbloquear la casuística y problemática antes comentada, de manera que la unión de todas ellas compondrá la solución general planteada al problema. Veamos cuáles son pormenorizadamente:

3.1.- LA PLANTA SEMISÓTANO.-

a) No existe en el articulado de las Normas Urbanísticas el concepto de planta semisótano, estableciéndose sin embargo en su artículo 71 del Capítulo II del Título II el

concepto de planta sótano y la prohibición expresa de construir plantas en semisótano. La prohibición que de esta planta hace el planeamiento es lógica ya que no es una planta que se haya dado tradicionalmente en el casco urbano, siendo del todo infrecuente encontrarla en el suelo consolidado. Tampoco forma parte de la arquitectura tradicional ni es un espacio que se haya usado en la tradición socio-económica local.

Pero a día de hoy, como ya se ha dicho anteriormente, la planta semisótano es fundamental para el proceso productivo industrial agroalimentario actual, utilizándose según el proceso y tipo de producción de que se trate, como bodega, secadero, almacén de barricas, zona de amasados, espacio de prensados, etc… Además, dicha planta permitirá tener la planta baja a una cota en la que se puedan construir plataformas de carga y descarga y muelles al efecto, fundamentales en el inicio y final del proceso industrial. Se puede decir que para los modernos sistemas de producción esta planta sí que forma parte importante de su planteamiento y debe ser recogida por el planeamiento en suelos que tengan el uso industrial como principal.

b) Pero además, para que dicha planta de semisótano pueda desarrollar los usos mencionados dentro del proceso productivo, es necesario que la misma esté ventilada desde el exterior, lo que obliga a practicar huecos en sus fachadas exteriores. Dichos huecos, por la altura máxima que existirá entre la rasante exterior del viario y la cara inferior del forjado de planta baja, no tendrán mucha altura, por lo que sus geometrías deberán ser evidentemente horizontales.

Esta necesidad choca con el articulado de las Normas Urbanísticas vigentes, que establecen sin embargo en su artículo 98 del Capítulo VI del Título II, que la geometría de los huecos de fachada de los edificios deberá ser vertical y que la relación entre sus dimensiones alto-ancho debe ser mayor o igual a 1.60-1.00. Esta determinación que hace el planeamiento es lógica y sigue el legado de los tradicionales edificios residenciales del casco urbano, en los que es frecuente encontrar huecos de estas dimensiones y relaciones dimensionales, formando parte de la arquitectura tradicional y de la tradición estética y morfológica de la edificación local.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

Pero a pesar de ello, en el caso de edificaciones industriales ubicadas en suelos cuyos usos principales no son residenciales y que se reservan específicamente para actividades productivas industriales, no parece relevante que el planeamiento permita la ubicación de huecos de proporciones horizontales en fachadas exteriores, máxime si los mismos se tratan formalmente de forma adecuada y permiten mejorar el proceso productivo que se desarrolle en el edificio.

c) Y para terminar, dicha planta de semisótano debería ser considerada igual que los sótanos a efectos del cálculo de la edificabilidad total de parcela, es decir, no computar en ese parámetro, con el fin de que su implantación no penalice las posibilidades edificatorias de las plantas superiores del edificio.

Así pues se debería revisar el articulado de las Normas Urbanísticas vigentes, para incluir en su artículo 79 del Capítulo II del Título II, que tampoco las plantas semisótano se incluirán entre las que se contemplan en el cómputo total de las superficies edificadas de la parcela, junto a las ya recogidas de planta de sótano, soportales, construcciones permitidas por encima de la altura máxima, cornisas y bordes de cubierta.

3.2.- LAS ALTURAS DE PLANTA Y LA ALTURA GLOBAL DE LA EDIFICACIÓN.-

a) En el articulado vigente de las Normas Urbanísticas se especifican de forma detallada las alturas máximas permitidas en cada planta de los edificios, estableciéndose en sus artículos 70 y 72 del Capítulo II del Título II los conceptos de planta baja y planta de piso, y con ellos, los valores de las alturas máximas permitidas para ellas. Esta determinación que hace el planeamiento es lógica y sigue el legado de los tradicionales edificios residenciales del casco urbano y de las diferentes normativas que para edificios de viviendas se hayan legisladas a día de hoy, documentos en los que es frecuente encontrar limitaciones dimensionales a las alturas de cada planta, pero siempre atendiendo a los usos residenciales planteados para las mismas.

Sin embargo, establecer limitaciones de altura para plantas en las que se realizarán procesos productivos industriales, en los que las maquinarias y sistemas de producción

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

pueden ser muy diversos y de diferente formalización, no parece muy realista ni adecuado a la fecha actual. Por ello, estas limitaciones podrían ser mejor definidas o quedar concretadas para usos residenciales de los edificios, dejando que los usos industriales puedan desarrollarse con mayor libertad en zonas calificadas con ese uso principal y que los edificios que los acogen puedan hacerlo sin contravenir las normativas del planeamiento local. Se puede decir también aquí, que para los modernos sistemas de producción limitar las alturas de las plantas a valores del uso residencial no parece muy adecuado, debiendo ser recogida esta circunstancia por el planeamiento en suelos que tengan el uso industrial como principal.

b) En dicho articulado de las Normas Urbanísticas se especifican también de forma detallada las alturas máximas permitidas para los edificios, tanto en valores absolutos (contabilizados desde la rasante del viario exterior a la cara superior del último formado o faldón de cubierta del edificio), como en número de plantas, estableciéndose en su artículo 73 del Capítulo II del Título II y su artículo 121.4 del Capítulo VI del Título III, dichos valores en función del número de plantas que se pretendan construir. Esta determinación que hace el planeamiento vuelve a ser lógica y sigue el legado de la edificación existente en el casco consolidado, si atendemos a los usos residenciales y la morfología implantada de los mismos, junto a la tradición arquitectónica local.

Pero de nuevo debemos comentar que estas limitaciones de la altura global de los edificios carecen de sentido en suelos que acogen hoy usos industriales y procesos de producción que están caracterizados por su diversidad y que dependen de maquinarias y espacios de funcionamiento muy diversos, habitualmente elevados además en su altura. O al menos carece de sentido igualar dichas limitaciones máximas a las que se determinan para los usos residenciales implantados en el casco consolidado y situados entre el legado arquitectónico y las formas tradicionales locales.

Por ello no parece descabellado que, manteniendo el número de plantas permitido en los límites actuales, al menos los suelos industriales puedan desarrollar sus sistemas de producción en edificios de alturas adecuadas a dichos procesos y en consonancia con

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

las antes comentadas alturas de planta necesarias, máxime si ese desarrollo volumétrico se da en zonas específicamente reservadas para esos usos y que por lo tanto no interferirán en la imagen del casco consolidado de la localidad.

3.3.- LA OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD MÁXIMAS DE PARCELA.-

En el articulado vigente de las Normas Urbanísticas se especifican de forma detallada para la Zona V de uso Industrial, los parámetros y condiciones que deben cumplir las edificaciones en ese ámbito, estableciéndose en su artículo 121 del Capítulo VI del Título III los conceptos de máxima ocupación permitida por planta y máxima edificabilidad sobre parcela, además de los ya señalados de altura máxima permitida para los edificios.

De entre todos los parámetros que hemos visto hasta ahora, estos son donde a nuestro entender más se refleja la necesidad de evolución y adecuación del planeamiento vigente respecto de la realidad actual. Es en ellos donde más claro se percibe la necesidad de adecuar sus valores a los nuevos sistemas productivos y a los procesos e instalaciones que se desarrollan en los edificios industriales de producción agroalimentaria. Probablemente a finales del siglo XX pensar que las ocupaciones y edificabilidades en polígonos o zonas industriales debían ser bajas, era fruto de entender que los procesos productivos necesitarían de importantes superficies al aire libre para el almacenaje exterior, el acceso de vehículos y la ventilación de espacios e instalaciones interiores o edificadas. Y probablemente esas intenciones aún estén vigentes para determinados sistemas productivos poco industrializados, para los espacios de almacenaje, para usos semi-tradicionales y muy manuales o para específicas instalaciones que requieran de almacenajes exteriores como las relacionadas con la madera o la albañilería en general.

Pero parece obvio que sin embargo, la mayoría de procesos productivos agroalimentarios necesitan por encima de todo de superficies interiores edificadas, en las que dar cabida a la multiplicidad de espacios que hoy se demandan para completar las cadenas de producción y entre los que no figuran zonas al aire libre para evitar problemas

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

sanitarios y de contaminación involuntaria de la producción. Así es habitual la secuencia en estas cadenas de espacios cerrados y sin ventilación natural alguna, destinados a usos como la recepción del producto en muelles techados y cerrados, el salado, los tratamientos posteriores del producto con aditivos, las cámaras de grasas, las salas de loncheado, las salas de envasado, almacenes de cartones y embalajes, almacenes de tripas y productos de fabricación, las salas de desecho de lácteos y sobre todo los grandes espacios destinados a secaderos, cuya ventilación es fundamentalmente artificial (aunque se alternan con ventilaciones naturales con entrada de aire desde cubierta).

En todas estas cadenas productivas la existencia de patios destechados, sean en espacios traseros a la edificación o en patios laterales entre medianeras, no aportan nada al proceso, más que la pérdida de superficies que son necesarias para el resto de espacios de los nuevos sistemas e instalaciones. El uso de cámaras frigoríficas y de ventilación 24 horas, han sustituido esos patios y su obligado mantenimiento, aportando además mayor eficacia a la ventilación y a la conservación de la producción. Los servicios administrativos de control sanitario sobre la producción agradecen además la limpieza interior de todo el sistema, que está cerrado respecto de espacios exteriores que si existen se deben controlar de forma minuciosa.

Es por todos estos razonamientos, por lo que parece necesario que nuestros suelos de uso industrial estén regidos por parámetros urbanísticos que no limiten todas las necesidades expuestas y permitan el desarrollo de estos sistemas sin impedimentos a la edificabilidad construida sobre las parcelas y a los porcentajes de ocupación que demandan en cada planta. Serán los propios procesos e instalaciones a montar los que regulen la necesidad de patios o zonas de ventilación natural en los edificios en los que se desarrollan, si son necesarios, dotándolos además de las superficies que en cada caso se necesiten y sin que estén predefinidas por el planeamiento, para evitar problemas de implantación de los sistemas necesarios en cada caso.

En el articulado del planeamiento local se deberían dejar abiertas puertas para acoger todas las posibilidades que las nuevas formas productivas demanden, sin que por

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

ello se anulen u olviden esos sistemas más tradicionales que siguen demandando zonas libres y sin edificar.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.

Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

4.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.-

En el presente documento se han observado las especificaciones que respecto de sus contenidos urbanísticos, establece la legislación vigente que le afecta, que de forma concreta es:

- Vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabeza la Vaca.
  - Aprobación inicial por el Ayuntamiento: 26/10/1995
  - Aprobación definitiva en CUOTEX: 14/01/1998
  - Publicación en el DOE: 12/11/1998
- Ley 15/2.001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
- Decreto 7/2.007 que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

En puntos posteriores, estudiaremos cómo nuestra modificación se ajusta a las determinaciones de los tres documentos citados y se puede justificar su aprobación en base a sus artículos y especificaciones.

4.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO LOCAL.-

El artículo 8 definido como "Modificación", del Capítulo I "Naturaleza jurídica, ámbito de aplicación y vigencia" del Título I "Determinaciones de carácter general", de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente, especifica las situaciones en las que el propio planeamiento prevé que se puedan modificar puntualmente sus contenidos, especificando que *"constituye la modificación la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no encuadrables en la revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias".*

El artículo continúa diciendo textualmente que *"con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de modificación, las siguientes:*

a- Cambios generales de alineaciones.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

b- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.

c- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.

d- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas.

e- Cambios de ordenanzas de la edificación.

f- Cuando impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos por el planeamiento que se modifica, será necesaria la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.

g- Realización por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obra que, a pesar de estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de esta.

Nuestra modificación puntual se ajusta a las especificaciones del citado artículo, ya que sus contenidos no alcanzan a ser encuadrados en el supuesto de Revisión determinado en el artículo 7. Sin embargo sí que pueden hacerlo de forma concreta en el punto "e" del artículo 8 antes enunciado, ya que dichos contenidos afectan exclusivamente a las Normas Urbanísticas en sus ordenanzas de la edificación.

4.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LSOTEX 15/2.001.-

a).- El apartado 1 del artículo 82 de la LSOTEX, denominado "Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites", establece la posibilidad de modificar los planes si la reconsideración de los elementos que contiene y que se quieren alterar, no llevan aparejados supuestos de revisión. Este es nuestro caso.

Además, el apartado 2 de ese artículo, prevé que las modificaciones permitidas deben ajustarse, si las hubiere, a las determinaciones especificadas y dictadas por las reglas propias de la figura de planeamiento afectada, determinaciones que el planeamiento local distingue adecuadamente como hemos visto. Nuestra modificación no altera esta realidad, como ya se ha comentado.

Y de igual forma, el apartado artículo 3 del artículo 82 determina que las modificaciones podrán plantearse en cualquier momento de vida de vigencia del

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

planeamiento, dentro de los supuestos temporales que al respecto se dictaminan en el mismo y que no nos incumben por el sentido de la modificación planteada.

Así pues, nuestro documento se ajusta plenamente a las condiciones establecidas por este artículo de la LSOTEX, como supuestos de modificación de los contenidos de las Normas Subsidiarias.

b).- El apartado 2 del artículo 80 de la LSOTEX, denominado "Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística", establece que en las innovaciones de los planes, se deberán tomar medidas compensatorias para aquellas que aumenten el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecten el suelo de un destino público o descalifiquen terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Estos aspectos no están presentes en nuestra modificación, por lo que no se abordarán en este documento ese tipo de medidas previstas por la LSOTEX.

El apartado 3 de ese artículo, determina la necesidad de exigir informe favorable del órgano consultivo superior de la Junta de Extremadura, para aquellas innovaciones que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres incluidos en la ordenación estructural del Plan. Tampoco es necesario cumplir este aspecto en esta modificación, por no existir esos supuestos.

El apartado 6 del artículo 80, prevé la necesidad de aportar tras la aprobación de las innovaciones del planeamiento, la actualización de la documentación integrante del propio planeamiento, de manera que si la alteración es solo parcial como es este caso, se deberá acompañar un de documento de refundición de la misma en el planeamiento, que elimine las determinaciones alteradas e introduzca las aprobadas a cambio. En el momento previo a la publicación de la aprobación definitiva de esta modificación, se presentará dicha documentación.

Y por último, el apartado 7 de ese artículo, determina las condiciones que deben

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

establecerse en el supuesto de que la innovación lleve aparejada de forma directa la legalización de actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor. Tampoco este aspecto se da en nuestra modificación.

4.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RPLANEX 7/2.007.-

a).- El artículo 104 del RPLANEX denominado "Modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística", determina los mismos supuestos que el artículo 82 de la LSOTEX que ya hemos analizado, por lo que a ellos nos remitimos para su consulta al efecto.

b).- El artículo 105 del RPLANEX denominado "Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística", determina en su gran mayoría los mismos supuestos que el artículo 80 de la LSOTEX que ya hemos analizado, por lo que a ellos nos remitimos para su consulta al efecto. Sin embargo, alude a algún aspecto más que a continuación se señala y que podría afectar a nuestra modificación:

El apartado 2 establece la necesidad de aportar evaluación ambiental en los supuestos de reclasificación del suelo no urbanizable, caso que no es el nuestro y por ello no se ha de atender en este documento.

El apartado 4 establece que la innovación del planeamiento no supondrá la legalización automática de actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor en planeamiento anterior, caso este que no se da en nuestra modificación.

c).- El artículo 106 del RPLANEX denominado "Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística", determina la documentación que este documento de modificación debe contener, que en general será la misma con la que ya cuenta el planeamiento que se modifica, pero que presentará estas particularidades:

c.1.- Evaluación y/o declaración medioambiental sobre el suelo reclasificado:

Dado que este documento se refiere a la modificación de un planeamiento ya

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

aprobado definitivamente, que no altera las condiciones urbanísticas de los usos previstos, geometría y superficies, delimitación, ni relación con el entorno territorial urbano y no urbanizable del ámbito modificado, no se considera necesario volver a estudiar la evaluación medioambiental que supone el desarrollo del planeamiento, quedando supeditados a lo que al respecto se determine por las administraciones afectadas durante la aprobación de la modificación presente.

c.2.- Estudio comparativo, estado actual y modificado, de superficies, usos, dotaciones, aprovechamientos y edificabilidades:

DETERMINACIONES	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO MODIFICADO
Altura máxima de planta baja (art. 70)	4 m	mayor si lo requiere el proceso productivo y previa justificación técnica (suelo industrial de la Zona V)
Altura máxima de planta piso (art. 72)	3.20 m	mayor si lo requiere el proceso productivo y previa justificación técnica (suelo industrial de la Zona V)
Altura máxima de la edificación (art. 73 y 121)	Para dos plantas 7.20 m	mayor si lo requiere el proceso productivo y previa justificación técnica (suelo industrial de la Zona V)
Planta semisótano (art. 71)	Prohibida	Permitida (suelo industrial de la Zona V)
Ocupación máxima de parcela (art. 121)	70%	100% si lo requiere el proceso productivo y previa justificación técnica (suelo industrial de Zona V)
Edificabilidad máxima de parcela (art. 121)	0.70 m2/m2	2 m2/m2 si lo requiere el proceso productivo y previa justificación técnica (suelo industrial de Zona V)

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.

Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

Proporciones huecos de fachada (art. 98)	Vertical de proporción alto/ancho de 1,6/1	Horizontal en huecos de fachada de planta semisótano (suelo industrial de la Zona V)
Cómputo de la edificabilidad (art. 79)	No computan superficies de plantas sótano	No computan superficies de plantas sótano ni semisótano

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

5.- LOS TEXTOS DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES A MODIFICAR.

Los textos del articulado de las Normas Urbanísticas que se pretenden modificar a través de este documento, son textual y completamente los siguientes:

5.1.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 70.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.
* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.
- Artículo 70: Planta baja.

1.- La altura libre mínima de la planta baja será de 2.80 m.

2.- No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.

3.- En las plantas bajas, que no sean de vivienda, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local y debiendo estar retranqueadas de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.

4.- La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

5.- La altura de planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros.

5.2.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 71.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.
* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.

- Artículo 71: Sótano.

1.- Se podrá edificar una planta de sótano.

2.- En los sótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

3.- La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2,20 metros, para aparcamientos y 2,50 metros para otros usos.

4.- En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

5.- Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos.

5.3.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 72.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.
* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.
- Artículo 72: Planta de piso.

1.- Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2.- La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.

3.- La altura libre mínima entre plantas será de 2,60 metros.

5.4.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 73.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.
* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.
- Artículo 73: Altura máxima de la edificación.

1.- Condiciones generales:

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de un 5% la altura máxima permitida.

En las calles de Cabeza la Vaca, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros, o de tres plantas y 10 metros. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas y en el plano nº: 6 de ordenación "Determinaciones en suelo urbano y urbanizable. Catálogo".

2.- Parcelas con pendiente acusada:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas y en parcelas adosadas en su linde trasera, afectadas por una pendiente de la línea teórica del terreno superior al 15%, definiéndose ésta por la unión de las dos rasantes exteriores, la altura permitida en ambas fachadas podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma, deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la línea teórica del terreno, definida más arriba.

5.5.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 79.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.

- Artículo 79: Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1.- Superficie edificada:

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

2.- Edificabilidad:

Se denomina con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3.- Cómputo de la superficie edificada:

No se computa como superficie edificada los soportales, los sótanos, las edificaciones por encima de la altura máxima (art. 74), ni las cornisas y bordes de cubiertas (art. 75). Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (art. 75), así como los patios cerrados en planta baja.

4.- Patios cerrados en planta baja:

En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja y en aras de la igualdad de derechos, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable, permitiéndose una mayor ocupación en planta baja, que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

5.6.- TITULO II. CAPITULO VI. ARTÍCULO 98.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO VI. Condiciones estéticas y de composición.

- Artículo 98: Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1.- Huecos:

En general la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: Anchura total de huecos / anchura de fachada = menor o igual a 1 / 1,5.
- Planta alta: Anchura total de huecos / anchura de fachada = menor o igual a 1 / 1,2.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

Los huecos de fachada se diseñarán con su mayor magnitud vertical y presentarán una relación de dimensiones altura / ancho, mayor o igual a 1,6 / 1.

2.- Carpintería exterior:

- Zona I: Residencial unifamiliar en línea:

En puertas, ventanas, balcones, miradores, etc…será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales o de aluminio lacado en color blanco o negro.

- Resto de zonas del Suelo Urbano y Suelos No Urbanizable y Urbanizable:

Se autorizan además de los materiales anteriores, los aluminios anodizados.

3.- Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro y marrones) tradicionales.

5.7.- TITULO III. CAPITULO VI. ARTÍCULO 121.

* TITULO III. Condiciones particulares en suelo urbano.

* CAPITULO VI. Ordenanzas particulares de la Zona V Industrial.

- Artículo 121: Condiciones de edificación.

1.- Parcelación:

- Parcela existente:

Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima:

Las nuevas parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 10 m.
- Fondo: 20 m.
- Superficie: 200 m2.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

- Parcela máxima:

Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

- Superficie: 10.000 m2.

2.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada al vial entre medianeras. Se alienarán a vial y se adosarán a las dos medianeras laterales, todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios y los Equipamientos.

3.- Implantación:

- Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 63).

- Profundidad edificable:

Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a los linderos, ni a la alineación de fachada.

4.- Volumen:

- Altura máxima:

- Edificios tipo nave industrial:

La altura máxima será una planta y 9 metros, medidos a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas, en las cuales computarán el parámetro de edificabilidad.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

- Edificios de otro tipo:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medidos a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Será para todos los usos de 0,70 m2/m2.

- Edificabilidad máxima en Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas por m2 de techo / m2 de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa: 0,40 m2/m2.
- Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m2/m2.
- Edificabilidad global: 0,50 m2/m2.

5.- Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

6.- CONCRECIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS SOBRE LOS TEXTOS DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES.

Enunciaremos a continuación, las modificaciones que de forma específica y concreta se introducen sobre los textos del articulado de las Normas Urbanísticas vigentes antes expuestos, de forma que recojan el objeto de la redacción de este documento y justifiquen su aprobación:

6.1.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 70.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.

- Artículo 70: Planta baja.

- Se conservan sin modificar sus apartados 1, 2, 3 y 4 hoy vigentes.

- Se modifica su apartado 5 hoy vigente que dice textualmente *"La altura de planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros"* para que su nueva definición rece de esta forma: *"La altura de planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros. En el suelo calificado de uso industrial (art. 101 y 119) y para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), esta altura podrá ser mayor siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en la planta baja".*

6.2.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 71.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.

- Artículo 71: Sótano.

- Se conservan sin modificar sus apartados 1, 2, 3 y 4 hoy vigentes.

- Se elimina el apartado 5 hoy vigente.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

- Se añade un segundo epígrafe al artículo 71, con el título "Semisótano" y con la siguiente redacción:

"Semisótano:

1.- En el suelo calificado de uso industrial (art. 101 y 119) y para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), se podrá edificar una planta de semisótano.

2.- En los semisótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

3.- La altura libre mínima de la planta de semisótano será de 2,20 metros, para aparcamientos y 2,50 metros para otros usos.

4.- En los semisótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y a una altura máxima de 1,20 metros respecto de dicha rasante.

5.- Podrán practicarse huecos en la fachada de la planta semisótano (art. 98)".

6.3.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 72.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.
* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.
- Artículo 72: Planta de piso.

- Se conservan sin modificar sus apartados 1 y 3 hoy vigentes.

- Se modifica su apartado 2 hoy vigente que dice textualmente *"La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros"* para que su nueva definición rece de esta forma: *"La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros. En el suelo calificado de uso industrial (art. 101 y 119) y para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), esta altura máxima podrá ser mayor siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en la planta piso".*

6.4.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 73.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.
* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.
- Artículo 73: Altura máxima de la edificación.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

- Se conserva sin modificar su apartado 2 hoy vigente.

- Se modifica su apartado 1 hoy vigente que dice textualmente

"Condiciones generales:

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de un 5% la altura máxima permitida.

En las calles de Cabeza la Vaca, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros, o de tres plantas y 10 metros. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas y en el plano nº: 6 de ordenación "Determinaciones en suelo urbano y urbanizable. Catálogo",

para que su nueva definición rece de esta forma:

"Condiciones generales:

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de un 5% la altura máxima permitida.

Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas y en el plano nº: 6 de ordenación "Determinaciones en suelo urbano y urbanizable. Catálogo".

En las calles de Cabeza la Vaca, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros, o de tres plantas y 10 metros, pudiendo ser mayor en el suelo calificado de uso industrial (art. 101 y 119) y para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en el edificio".

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

6.5.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 79.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.

- Artículo 79: Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

- Se conservan sin modificar sus apartados 1, 2 y 4 hoy vigentes.

- Se modifica su apartado 3 hoy vigente que dice textualmente *"Cómputo de la superficie edificada: No se computa como superficie edificada los soportales, los sótanos, las edificaciones por encima de la altura máxima (art. 74), ni las cornisas y bordes de cubiertas (art. 75). Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (art. 75), así como los patios cerrados en planta baja"*, para que su nueva definición rece de esta forma: *"Cómputo de la superficie edificada: No se computa como superficie edificada los soportales, los sótanos, los semisótanos, las edificaciones por encima de la altura máxima (art. 74), ni las cornisas y bordes de cubiertas (art. 75). Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (art. 75), así como los patios cerrados en planta baja".*

6.6.- TITULO II. CAPITULO VI. ARTÍCULO 98.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO VI. Condiciones estéticas y de composición.

- Artículo 98: Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

- Se conservan sin modificar sus apartados 2 y 3 hoy vigentes.

- Se modifica su apartado 1 hoy vigente que dice textualmente

"Huecos:

En general la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: Anchura total de huecos / anchura de fachada = menor o igual a 1 / 1,5.

- Planta alta: Anchura total de huecos / anchura de fachada = menor o igual a 1 / 1,2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su mayor magnitud vertical y presentarán una

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

relación de dimensiones altura / ancho, mayor o igual a 1,6 / 1",

para que su nueva definición rece de esta forma:

"Huecos:

En general la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: Anchura total de huecos / anchura de fachada = menor o igual a 1 / 1,5.

- Planta alta: Anchura total de huecos / anchura de fachada = menor o igual a 1 / 1,2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su mayor magnitud vertical y presentarán una relación de dimensiones altura / ancho, mayor o igual a 1,6 / 1", pudiendo ser de proporciones horizontales los huecos de semisótanos (art. 71) permitidos en edificaciones ubicadas en el suelo calificado de uso industrial (art. 101 y 119) y para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86)".

6.7.- TITULO III. CAPITULO VI. ARTÍCULO 121.

* TITULO III. Condiciones particulares en suelo urbano.

* CAPITULO VI. Ordenanzas particulares de la Zona V Industrial.

- Artículo 121: Condiciones de edificación.

- Se conservan sin modificar sus apartados 1, 2 y 5 hoy vigentes.

- Se modifica su apartado 3 hoy vigente que dice textualmente

" Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 63).

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos, ni a la alineación de fachada"

para que su nueva definición rece de esta forma:

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

" Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 63), pudiendo llegar hasta el 100% para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en el edificio".

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos, ni a la alineación de fachada"

- Se modifica su apartado 4 hoy vigente que dice textualmente

" Volumen:

- Altura máxima:

- Edificios tipo nave industrial:

La altura máxima será una planta y 9 metros, medidos a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas, en las cuales computarán el parámetro de edificabilidad.

- Edificios de otro tipo:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medidos a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Será para todos los usos de 0,70 m2/m2.

- Edificabilidad máxima en Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas por m2 de techo / m2 de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa: 0,40 m2/m2.

- Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m2/m2.

- Edificabilidad global: 0,50 m2/m2".

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

para que su nueva definición rece de esta forma:

" Volumen:

- Altura máxima:

- Edificios tipo nave industrial:

La altura máxima será una planta y 9 metros, medidos a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros. Estas alturas podrán ser mayores para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en el edificio.

En las naves se permite la construcción de entreplantas, en las cuales computarán el parámetro de edificabilidad.

- Edificios de otro tipo:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medidos a la cara superior del último forjado, pudiendo ser mayor para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en el edificio".

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Será para todos los usos de 0,70 m2/m2, pudiendo llegar hasta 2 m2/m2 para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en el edificio".

- Edificabilidad máxima en Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas por m2 de techo / m2 de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa: 0,40 m2/m2.

- Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m2/m2.

- Edificabilidad global: 0,50 m2/m2".

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

7.- LOS TEXTOS FINALES DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS YA MODIFICADAS.

Para terminar, transcribimos a continuación los textos completos del articulado de las Normas Urbanísticas ya modificado, de forma que se señalan en color azul las partes de dichos textos que son el objeto de la modificación y se han redactado de nuevo alterando su actual estado:

7.1.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 70.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.

- Artículo 70: Planta baja.

1.- La altura libre mínima de la planta baja será de 2.80 m.

2.- No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.

3.- En las plantas bajas, que no sean de vivienda, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local y debiendo estar retranqueadas de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.

4.- La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

5.- La altura de planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros. En el suelo calificado de uso industrial (art. 101 y 119) y para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), esta altura podrá ser mayor siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en la planta baja.

7.2.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 71.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.

- Artículo 71:

a.- Sótano:

1.- Se podrá edificar una planta de sótano.

2.- En los sótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

3.- La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2,20 metros, para aparcamientos y 2,50 metros para otros usos.

4.- En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

b.- Semisótano:

1.- En el suelo calificado de uso industrial (art. 101 y 119) y para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), se podrá edificar una planta de semisótano.

2.- En los semisótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

3.- La altura libre mínima de la planta de semisótano será de 2,20 metros, para aparcamientos y 2,50 metros para otros usos.

4.- En los semisótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y a una altura máxima de 1,50 metros respecto de dicha rasante.

5.- Podrán practicarse huecos en la fachada de la planta semisótano (art. 98).

7.3.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 72.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.

- Artículo 72: Planta de piso.

1.- Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2.- La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros. En el suelo calificado de uso industrial (art. 101 y 119) y para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), esta altura máxima podrá ser mayor

siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en la planta piso.

3.- La altura libre mínima entre plantas será de 2,60 metros.

7.4.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 73.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.

- Artículo 73: Altura máxima de la edificación.

1.- Condiciones generales:

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de un 5% la altura máxima permitida.

Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas y en el plano nº: 6 de ordenación "Determinaciones en suelo urbano y urbanizable. Catálogo".

En las calles de Cabeza la Vaca, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros, o de tres plantas y 10 metros, pudiendo ser mayor en el suelo calificado de uso industrial (art. 101 y 119) y para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en el edificio.

2.- Parcelas con pendiente acusada:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas y en parcelas adosadas en su linde trasera, afectadas por una pendiente de la línea teórica

del terreno superior al 15%, definiéndose ésta por la unión de las dos rasantes exteriores, la altura permitida en ambas fachadas podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma, deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la línea teórica del terreno, definida más arriba.

7.5.- TITULO II. CAPITULO II. ARTÍCULO 79.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO II. Condiciones de volumen y de edificabilidad.

- Artículo 79: Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1.- Superficie edificada:

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2.- Edificabilidad:

Se denomina con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3.- Cómputo de la superficie edificada:

No se computa como superficie edificada los soportales, los sótanos, los semisótanos, las edificaciones por encima de la altura máxima (art. 74), ni las cornisas y bordes de cubiertas (art. 75). Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (art. 75), así como los patios cerrados en planta baja.

4.- Patios cerrados en planta baja:

En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja y en aras de la igualdad de derechos, la

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable, permitiéndose una mayor ocupación en planta baja, que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

7.6.- TITULO II. CAPITULO VI. ARTÍCULO 98.

* TITULO II. Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo.

* CAPITULO VI. Condiciones estéticas y de composición.

- Artículo 98: Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1.- Huecos:

En general la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: Anchura total de huecos / anchura de fachada = menor o igual a 1 / 1,5.
- Planta alta: Anchura total de huecos / anchura de fachada = menor o igual a 1 / 1,2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su mayor magnitud vertical y presentarán una relación de dimensiones altura / ancho, mayor o igual a 1,6 / 1, pudiendo ser de proporciones horizontales los huecos de semisótanos (art. 71) permitidos en edificaciones ubicadas en el suelo calificado de uso industrial (art. 101 y 119) y para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86).

2.- Carpintería exterior:

- Zona I: Residencial unifamiliar en línea:

En puertas, ventanas, balcones, miradores, etc…será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales o de aluminio lacado en color blanco o negro.

- Resto de zonas del Suelo Urbano y Suelos No Urbanizable y Urbanizable:

Se autorizan además de los materiales anteriores, los aluminios anodizados.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

3.- Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro y marrones) tradicionales.

7.7.- TITULO III. CAPITULO VI. ARTÍCULO 121.

* TITULO III. Condiciones particulares en suelo urbano.

* CAPITULO VI. Ordenanzas particulares de la Zona V Industrial.

- Artículo 121: Condiciones de edificación.

1.- Parcelación:

- Parcela existente:

Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima:

Las nuevas parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 10 m.
- Fondo: 20 m.
- Superficie: 200 m2.

- Parcela máxima:

Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

- Superficie: 10.000 m2.

2.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada al vial entre medianeras. Se alienarán a vial y se adosarán a las dos medianeras laterales, todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios y los Equipamientos.

3.- Implantación:

- Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

la parcela (art. 63), pudiendo llegar hasta el 100% para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en el edificio.

- Profundidad edificable:

Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a los linderos, ni a la alineación de fachada.

4.- Volumen:

- Altura máxima:

- Edificios tipo nave industrial:

La altura máxima será una planta y 9 metros, medidos a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros. Estas alturas podrán ser mayores para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en el edificio.

En las naves se permite la construcción de entreplantas, en las cuales computarán el parámetro de edificabilidad.

- Edificios de otro tipo:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medidos a la cara superior del último forjado, pudiendo ser mayor para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en el edificio.

C/ Misericordia, 34.
(06240) Fuente de Cantos.
Badajoz.
Tfno y Fax: 924 / 58.03.79
Móvil: 625 / 37.14.85
E-mail: lacvnis@arquinex.es

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

Será para todos los usos de 0,70 m2/m2, pudiendo llegar hasta 2 m2/m2 para actividades de categorías 3ª y 5ª (art. 86), siempre que se justifique adecuadamente que es necesario para el desarrollo del proceso productivo que se genere en el edificio.

- Edificabilidad máxima en Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas por m2 de techo / m2 de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa: 0,40 m2/m2.
- Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m2/m2.
- Edificabilidad global: 0,50 m2/m2.

5.- Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

Y para que sirva y surta efecto allí donde proceda, firmo el presente documento de modificación puntual del planeamiento vigente de Cabeza la Vaca a 14 de Marzo de 2.018.

SANCHEZ BARBERO LUIS DOMINGO - 33971774S

Firmado digitalmente por SANCHEZ BARBERO LUIS DOMINGO - 33971774S
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=33971774S, sn=SANCHEZ BARBERO, givenName=LUIS DOMINGO, cn=SANCHEZ BARBERO LUIS DOMINGO - 33971774S
Fecha: 2019.04.30 16:37:51 +02'00'

Fdo.- Luis D. Sánchez Barbero. Arquitecto.